

原告 王榮濱

被告 賴富逸

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定。民事訴訟法第255條第1項第2款、436條第2項定有明文。本件原告起訴時原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）103,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣原告於民國113年2月21日當庭變更聲明為：被告應給付原告88,000元。核其請求之基礎事實同一，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

被告於110年1月16日向原告租用新北市○○區○○路000○○00號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自110年1月16日起至112年1月15日止，每月租金37,000元，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。然因兩造系爭租約產生糾紛，後於112年5月16日調解（112年度板司簡調字第701號）達成協議如下：相對人（即被告）願於112年5月26日以前騰空遷讓門牌號碼：新北市○○區○○路000○○00號房屋，並返還予聲請人（即原告）。逾上開期日仍留存於房屋內之物品視為廢棄物，任憑聲請人處理。詎被告於112年5月31日（經原告同意

01 延展遷讓系爭房屋) 遷讓系爭房屋後，仍尚有2500公斤左右
02 之廢棄物尚未清理，經廠商估價後，總計清理廢棄物費用為
03 34,500元，另二樓廁所遭汙損而無法清除必須換新，且二樓
04 廁所天花板漏水兩年未通知原告，以致整個天花板輕鋼架隔
05 板變黑需重新換新，經廠商估價為53,500元，總計需支付8
06 8,000元。為此爰依系爭租約第9條約定請求賠償，就算認為
07 契約沒有約定，原告幫被告支出這筆錢也應該給付給原告等
08 語。並聲明：被告應給付原告88,000元。

09 二、被告則以：

10 我於112年5月30日騰空系爭房屋時，本人如期清空，同年6
11 月1日來電，經原告確認廁所、倉庫都經清空，經原告確認
12 無誤。我認為我沒有違約，原告請求廢棄物清理費用並非合
13 理，二樓廁所天花板都有跟原告講，也有請原告來看，但原
14 告都沒有來看，廁所地板當初打掃完有請原告來看，原告也
15 都說可以，現在卻來請求賠償等語置辯。並聲明：原告之訴
16 駁回。

17 三、得心證理由：

18 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
19 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按民事訴訟如係由原
20 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
21 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
22 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回。

23 (二)原告主張依系爭租約第9條約定，得請求被告給付廢棄物清
24 運費用34,500元等語，為被告以前詞置辯，審諸系爭租約第
25 9條約定：「承租人應以善良管理人之注意義務保管房屋，
26 如有違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責
27 任」，上開第9條約定乃係約定承租人於承租期間違反善良
28 管理人注意義務時，有導致租賃房屋遭毀損時，應負損害賠
29 償責任，並非約定兩造租約終止後，倘若承租人有遺留廢棄
30 物，應如何處理之情形，原告復未提出系爭租約其他就廢棄
31 物清理費用如何分擔之相關約定之依據，則原告逕依系爭租

約第9條約定為此部分求償，難認有據。更遑論，原告固有主張其幫被告出這些清理廢棄物的錢，被告就應該要返還給原告等語，然被告辯稱原告所提出之本院卷第27至29、71、77至79頁照片所示為112年5月31日前騰空遷讓返還系爭房屋予原告時之樣貌，被告返還系爭房屋時均已全部清空，71頁中間這個部分是當初原告同意可以留下來的東西等語，經查，原告對於被告上開辯稱，於本院113年2月21日言詞辯論程序時亦改稱本院卷第27至29、77至79頁照片所示情形於5月31日就都沒有了，被告都有清理了，而原告另主張本院卷第73、75頁付款明細表所清理廢棄物部分其並未就清理前樣貌拍照，其當時沒想這麼多等語，然原告既能就本院卷第27至29、71、77至79頁所示遺留廢棄物之情形為拍照，自無不能或忘記就其他被告遺留廢棄物之情形併為拍照之情形，然原告就其所提出遺留廢棄物照片經被告逐一反駁後，均改稱業經被告清理完畢，而就其他主張清理廢棄物支出費用之付款明細表，卻表示並非歷次書狀所提出之照片，亦未能提出其他相關證據證明該部分費用支出確實為清理被告所遺留之廢棄物或清理那些區域之遺留廢棄物，原告就此部分之請求既未能舉證以實其說，要難認其主張於法有據。至於兩造對於本院卷第71頁中間之電視櫃是否為原告同意被告留下有所爭執，然參諸被告所提出兩造於112年5月30日至6月12日間對話訊息，當時兩造應係針對系爭房屋返還後之屋況等相關問題為連繫，依原告於112年6月12日所傳送予被告之訊息提及「未載完垃圾一車還有地下室吊車鐵籃歸還 限兩天內來處理完畢…」，可知當時已由原告確認被告返還系爭房屋後之狀況，再傳送予被告之訊息，訊息中亦未提及有本院卷第71頁中間之電視櫃並未清理搬除之情形，則該部分被告表示原告當時並未反對該物留置於該處等語，並非無稽。是以，原告就被告於其同意展延之112年5月31日期限內遷讓系爭房屋後，被告是否有遺留廢棄物、遺留廢棄物堆積位置、範圍與程度、付款明細表所載付款項目是否為清理、搬除被告所

01 遺留之廢棄物等節均未能舉證證明之，則原告此部分所為主
02 張，要難認可採。

03 (三)另原告尚有主張2樓廁所遭汙損無法清除必須換新，此部分
04 損害數額為53,500元，被告應賠償原告等語，為被告以前詞
05 置辯，然查，原告既主張被告就2樓廁所上開費用支出應依
06 系爭租約第9條約定負損害賠償責任，即應就被告有何違反
07 善良管理人之注意義務，以致系爭房屋因此毀損或滅失之情
08 形負舉證責任，然原告針對2樓廁所之天花板或地板是否於
09 被告返還系爭房屋時確有毀損情形？毀損情形為何？導致相
10 關毀損原因為何？被告是否有違反注意義務之情形？毀損原
11 因是否係因被告違反注意義務行為所致？等情均未能舉證以
12 實其說，自無從僅以原告所提出之照片，即遽認被告應依系
13 爭租約第9條約定賠償原告所主張所受損害53,500元。

14 四、從而，原告本於系爭租約第9條約定，請求被告應給付原告8
15 8,000元，為無理由，應予駁回。

16 五、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經斟酌後，認
17 均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

20 臺灣新北地方法院三重簡易庭

21 法 官 張惠閔

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
24 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

27 書 記 官 陳芊卉